

# МОЖЕТ ЛИ АРЕНДАТОР ПО НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНОМУ ДОГОВОРУ ВОЗМЕСТИТЬ СТОИМОСТЬ УЛУЧШЕНИЙ?

Комментарий к Постановлению Президиума ВАС РФ от 26.07.2011 № 2856/11 «ООО „АПРОХИМ-ПРИНТ“ против ООО „Клепиковская автотранспортная колонна“ и ОАО „Рязаньагровод“»



**Михаил Александрович Церковников**, главный консультант управления частного права Высшего Арбитражного Суда РФ, магистр частного права

Фабула дела, по которому принято комментируемое Постановление, сводится к следующему. Был заключен договор аренды нежилых помещений. Арендатор, имея основания полагать, что делает это законно, произвел ряд неотделимых улучшений арендованного имущества.

В дальнейшем выяснилось, что арендодатель не является собственником этих помещений. Действительный собственник заявил свои права на спорные помещения, и арендатор передал ему их. Однако арендатор впоследствии предъявил иск о взыскании стоимости улучшений к собственнику, полагая, что тот неосновательно обогатился за его счет.

При внешней простоте этого дела его разрешение связано с рядом проблем, существующих в отечественном праве.

Прежде всего, согласно сложившемуся мнению, договор аренды в рассматриваемом случае ничтожен как противоречащий ст. 608, 168 ГК РФ. Хотя остается непонятным, для чего нужно лишать силы все соглашение между арендатором и арендодателем, который не является собственником вещи.

Для настоящего собственника договор аренды, который он не заключал и согласия на заключение которого он не давал, не создаст препятствий при vindicatio. Если бы мы признавали, что такой договор создает обязательства между его сторонами, но непротивопоставим иным лицам, имело бы место неисполнение договорной обязанности арендодателя-несобственника перед арендатором. Это давало бы последнему право требовать возмещения убытков, вызванных неисполнением договора аренды. При господствующей же точке зрения о ничтожности такого договора создается возможность для злоупотреблений его сторон, которые могут игнорировать взаимные обещания.

Тем не менее даже по ничтожной аренде до появления настоящего хозяина вещи арендатор обязан ее вернуть тому, кто ему ее передал — арендодателю,

который не является собственником<sup>1</sup>. Это так называемая реституция владения.

Когда появляется действительный собственник, доказывающий свое право на вещь, арендодатель-несобственник и арендатор становятся соответчиками по виндикационному иску<sup>2</sup>. И здесь уже вещь должна быть передана собственнику, что и имело место в рассматриваемом деле.

Однако арендатор, полагая, что он произвел улучшения вещи, которые будут использованы собственником, предъявил к нему иск о стоимости таких улучшений.

Суд кассационной инстанции, отказывая в иске, указал, что отсутствует согласие на выполнение работ со стороны надлежащего собственника помещений, а потому на него не может быть возложена обязанность по возмещению их стоимости.

Здесь перед нами встает вопрос: подлежит ли возмещению улучшение имущества, произведенное без согласия собственника, и если подлежит, то при каких условиях?

Мыслимы два подхода к решению этой проблемы. С одной стороны, улучшение может быть выгодным большинству участников оборота и иметь определенную ценность для хозяина вещи. Следовательно, собственник должен возместить стоимость улучшения. С другой стороны, изменение вещи без согласия ее хозяина представляет собой нарушение его права собственности и, следовательно, не должно давать нарушителю возможности требовать какого-либо возмещения. Исключение составляет лишь действие в чужом интересе без поручения (глава 50 ГК РФ).

Но так или иначе к рассматриваемой ситуации, когда собственник был лишен владения, но впоследствии вещь ему была возвращена, применима специальная ст. 303 ГК РФ.

Ее положения, сходные с предусмотренными главой 60 ГК РФ, дополняют правила о виндикации, содержащиеся в ст. 301 и 302 ГК РФ. Можно сказать, что сама виндикация в связи с этим не сводится только к возврату вещи собственнику, но еще и подразумевает возврат собственнику доходов от вещи и возмещение затрат на ее содержание незаконному владельцу.

Так, согласно ст. 303 ГК РФ всякий владелец вправе требовать от собственника возмещения произведенных им необходимых затрат на имущество с того времени, с которого собственнику причитаются доходы от имущества. А добросовестный владелец имеет право требовать возмещения произведенных на улучшение затрат, но не свыше размера увеличения стоимости имущества.

При этом, как указал Президиум ВАС РФ, это правило о расчетах при возврате имущества из незаконного владения подлежит применению как для случаев истребования имущества в судебном порядке по виндикационному иску, так и для случаев добровольного возврата имущества во внесудебном порядке

<sup>1</sup> См. п. 3 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 13.11.2008 № 126 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам, связанным с истребованием имущества из чужого незаконного владения».

<sup>2</sup> См. п. 32 совместного Постановления Пленумов ВС РФ и ВАС РФ № 10/22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав».

невладеющему собственнику лицом, в незаконном владении которого фактически находилась вещь.

Анализируя поведение сторон договора аренды, высшая судебная инстанция пришла к выводу о добросовестности арендатора в данном деле.

Так, арендодатель полагал, что является собственником, а настоящий собственник длительное время не заявлял о своих правах и не нес расходов по содержанию помещений. Арендатор, полагаясь на регистрацию права собственности арендодателя в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, произвел улучшения помещений, которые не носили избыточный или неразумный характер. Работы, стоимость которых была предъявлена к возмещению, направлены на улучшение имущества, а не на устранение естественного износа или повреждений, возникших в период использования имущества арендатором. Кроме того, арендатор добровольно вернул помещения настоящему собственнику.

Видимо, поэтому иск арендатора был удовлетворен.